

Bestuursdienst



Bezoekadres
Waagstraat 1

Telefoon (050) 367 85 25/ G. Boerema
Onderwerp Bouwplan hoek Siersteenlaan Kwartsstraat

Postadres
Postbus 20001
9700 PB Groningen

In uw antwoord
graag datum en
kenmerk vermelden

de leden van de raad van de gemeente
Groningen
te
GRONINGEN

Wij zijn met het
openbaar vervoer
bereikbaar,
buslijnen
1, 2, 3, 5, 6, 11, 13, 16

Datum 21 JAN 2010

Bijlage(n) -

Ons kenmerk RO10.2140202

Informatie over
vertrektijden krijgt u
via telefoon 0900-92 92

Uw brief van

Uw kenmerk

Geachte heer, mevrouw,

Tijdens de raadscommissies Cultuurverandering én Ruimte & Wonen van 9 december 2009 hebben twee bewoners ingesproken die tegen het bouwplan op de hoek van de Kwartstraat en de Siersteenlaan zijn. Tijdens de raadscommissie Cultuurverandering is door wethouder De Vries toegezegd een gesprek met de bewoners te organiseren én informatie in te winnen bij Lefier. Dit is gebeurd. We hebben op 21 december 2009 en op 6 januari jongstleden met de bewoners gesproken. Bij dit laatste overleg was ook Lefier aanwezig. Daarnaast hebben we op 4 januari jongstleden ook met Lefier gesproken.

In deze brief geven wij aan hoe de feiten bij ons bekend zijn en wat de bewoners daarvan vinden. Daarnaast organiseren wij zeer binnenkort, samen met Lefier een bijeenkomst voor de omwonenden, waarin we onze standpunten gaan uitleggen aan de bewoners. Verder wil Lefier, na het onherroepelijk worden van de bouwvergunning, samen met de bewoners onderzoeken op welke wijze de privacy van de woningen gewaarborgd kan blijven.

Proces stedenbouwkundig plan en bestemmingsplan

De bewoners voelen zich overvallen door het bouwplan en geven aan dat zij niet van deze bouwmogelijkheid op hoogte waren. De planvorming over de Eelderbaanzone in 2001 en 2002 is met echter uitvoerig overleg en een inspraaktraject tot stand gekomen. Het bouwplan maakte hier onderdeel van uit. Dit stedenbouwkundig plan is door uw raad op 15 april 2002 vastgesteld. Tijdens de inspraak hebben we geen reacties op het bouwplan ontvangen.

De randvoorwaarden uit het stedenbouwkundig plan zijn vervolgens gepreciseerd in het bestemmingsplan dat uw raad op 20 juni 2007 heeft vastgesteld. Bij het preciseren van de stedenbouwkundige randvoorwaarden is de rooilijn van het bouwplan gelijk getrokken met de rooilijn van het Veldspaatflat. De bewoners vinden deze precisering een substantiële wijziging. Deze mening delen wij niet. Bij het inspraaktraject dat

heeft plaatsgevonden bij de totstandkoming van het bestemmingsplan zijn geen zienswijzen of bezwaren ingediend tegen de komst van het bouwplan.

Lastig aspect aan de totstandkoming van een nieuw bestemmingsplan in wijkvernieuwingswijk met grootschalige ingrepen zoals in Vinkhuizen is dat toekomstige bewoners wellicht andere belangen hebben dan de mensen die eerder betrokken waren bij het opstellen van het stedenbouwkundig plan en het bestemmingsplan. Vraag is dan ook hoe we inspraak, dan wel informatievoorziening, richting omwonenden goed organiseren. Zoals ook gesteld door enkele fracties in de raadscommissie cultuurverandering is dit de opgave waar we mee aan de slag gaan.

Deze opgave wordt onderstreept door het dwingende karakter van een bestemmingsplan. Een bestemmingsplan geeft immers dwingend aan op welke wijze een gebied, ruimtelijk gezien, mag worden ingericht. Vanaf het moment dat het bestemmingsplan in werking is getreden, is het een formeel toetsingskader voor zowel overheid als burger.

Het is van groot belang dat burgers weten waar ze aan toe zijn (rechtszekerheidsbeginsel). Voor de aankoop van onroerend goed is het zaak dat de eigenaar weet welke (on)mogelijkheden er zijn met het (nog te verwerven) eigendom. Het ontheffingsbeleid staat in directe lijn met rechtszekerheid en rechtsgelijkheid. In een bestemmingsplan is immers omschreven welke marginale afwijkingen zijn toegestaan. Dergelijke marginale afwijkingen kunnen mogelijk worden gemaakt met een *binnenplanse* ontheffing. Alleen bij zwaarwegende gronden kan ons college besluiten om niet mee te werken aan een bouwplan. Bij een *buitenplanse* ontheffing is juist het omgekeerde het geval. Er is dan sprake van een dermate grote afwijking van het bestemmingsplan dat ons college alleen bij zwaarwegende gronden deze ontheffing mag verlenen.

Stedenbouwkundige visie

De bewoners geven aan dat door het bouwplan van 7 lagen in combinatie met de achtergelegen woningen van 2 lagen er sprake zou zijn van een stedenbouwkundige onbalans. Deze mening delen wij niet.

De belangrijkste drager van Vinkhuizen is de kruisvormige hoofdstructuur die bestaat uit de Siersteenlaan en de Diamantlaan. Aan deze wegen liggen de belangrijkste voorzieningen. Centraal in de wijk, waar beide wegen elkaar kruisen ligt het winkelcentrum. Het winkelcentrum en de assen wordt gemarkeerd door hogere gebouwen. Rondom de kern zijn vier buurten gegroepeerd die ieder zijn samengesteld uit ongeveer 1000 woningen. Elke buurt is opgebouwd uit een reeks van herhaalbare stempels en grootstedelijke elementen waarin diverse woningtypen zijn opgenomen. Aan de westzijde ligt de uitbreidingslocatie De Held. De Eelderbaanzone die de begrenzing vormt ligt hier nog weer tussen. De Siersteenlaan verbindt de buurten aan elkaar.

De bouwlocatie ligt direct aan de Siersteenlaan heeft daarmee enkele speciale eigenschappen: de locatie ligt in het verlengde van de flats aan de noordzijde van de Siersteenlaan en vervult een soort van poortwachterrol. Omwille van een goede ruimtelijke balans met de Veldspaatflat (10 lagen), de flats aan de Siersteenlaan (5 lagen) en de achterliggende bebouwing (2-3 lagen) is een gebouw van 7 lagen noodzakelijk.

Het nieuwe gebouw vormt de beëindiging van de aaneengesloten bebouwing aan de noordzijde van de Siersteenlaan. Door het gebouw hoger te laten zijn dan de bebouwing van 5 lagen die langs het overige gedeelte van de Siersteenlaan staat, wordt het duidelijk dat hier sprake is van een begin, of een einde, van de as. 7 lagen is hier een goede hoogte, omdat het gebouw zichtbaar hoger is dan de 5 lagen. (bij 6 lagen is het verschil te minimaal). Het nieuwe gebouw concurreert met 7 lagen niet met de Prismatoren aan de overzijde van de Siersteenlaan die als markering dient van de hoofdonthuizing van de wijk.

Het nieuwe gebouw vormt samen met de 7 lagen van de Veldspaatflat de entree van Vinkhuizen vanuit de Held gezien en hebben door overeenkomstige hoogtes een relatie met elkaar en kan gezien worden als poort/kozijn. De achterliggende woningen zijn onderdeel van de stempels waaruit Vinkhuizen is opgebouwd. De woningen in deze stempels zijn in 2-3 lagen gebouwd.

Voor de woningen achter het nieuwe gebouw is het stedenbouwkundig geen bezwaar dat deze uit 2 lagen bestaan in plaats van 3, omdat het karakter van de stempels blijft bestaan. De hoogte van de stempels is 2-3 lagen, de assen zijn duidelijk hoger met 5 - 10 lagen. Het nieuwe gebouw van 7 lagen past hierin heel goed.

Grondprijs

De bewoners geven aan dat de hoogte van de grondprijs aanleiding was voor Lefier om een bouwplan van 7 bouwlagen te ontwikkelen. Daarvan is echter geen sprake. Een aanvrager van een bouwplan, in dit geval Lefier, bepaalt de bouwmassa. De gemeente toetst de bouwaanvraag vervolgens aan het bestemmingsplan waarin de bebouwingmogelijkheden zijn vastgelegd. Grondprijzen worden vastgesteld volgens een door de gemeenteraad vastgestelde systematiek. Deze systematiek is voor de hele stad hetzelfde. Het is stedenbouwkundig gewenst dat het bouwplan 7 bouwlagen omvat.

Parkeren

De bewoners geven aan dat zij verplicht zijn hun auto's op eigen terrein te parkeren. Parkeren achter de woning is niet verplicht op grond van regelgeving. Men kan en mag wat ons betreft overal in de wijk parkeren. De bewoners hebben alleen de luxe van een eigen parkeerplaats. In het koopcontract is vastgelegd dat de aangelegde parkeerplaatsen intact moeten blijven. Uit het overleg met de bewoners kwam naar voren dat zij het op prijs stellen dat voor de huizen aan de Kwartsstraat een parkeerverbod wordt ingesteld. Wij hebben besloten dit verzoek te honoreren. Dit

besluit heeft overigens geen consequenties voor de ontheffing van de bouwverordening voor de parkeernormen. Er blijft voldoende parkeerruimte aanwezig.

Aanspreekpunt en communicatie

Om een eenduidige lijn in de communicatie richting de bewoners te bewerkstelligen, stellen we één gemeentelijk aanspreekpunt over dit bouwplan aan. De Bouwaccountmanager die dit plan coördineert zal deze rol vervullen. Verder blijven we bewoners actief informeren.

Schaduwwerking bouwplan

De bewoners geven aan dat door dit bouwplan hun woningen veelvuldig in de schaduw komen te liggen. Wij hebben toegezegd een zonnediagram te maken. Uit een zonnediagram valt duidelijk op te maken hoeveel schaduw het nieuwe gebouw gaat veroorzaken. Het zonnediagram hebben we in bijlage opgenomen. Het blijkt dat er zomers geen sprake is van een schaduwwerking. 's Winters als de zon laag staat is er wel sprake van schaduwwerking. In de lente en herfst is er respectievelijk alleen 's middags cq. 's ochtends sprake van enige schaduwwerking.

Status bouwvergunning

Dit bouwinitiatief is drie keer gepubliceerd in de Groninger Gezinsbode en op de gemeentelijke website. Het gaat hierbij om de publicatie van de binnengekomen bouwaanvraag (9 september 2009), de ontheffing van het bestemmingsplan (16 september 2009) en de verleende bouwvergunning (30 november 2009).

Naar het verlenen van de bouwvergunning volgt een periode van 6 weken voor het indienen van bezwaar. Dat sluit op 11 januari. Na deze datum worden de eventuele bezwaarschriften verzameld en wordt ons college verzocht een verweerschrift te maken. Na een hoorzitting zal de bezwaarschriftencommissie ons college adviseren over de bezwaren. Daarna kan beroep bij de rechtbank en hoger beroep bij de Raad van State worden ingediend.

Resumerend voorstel

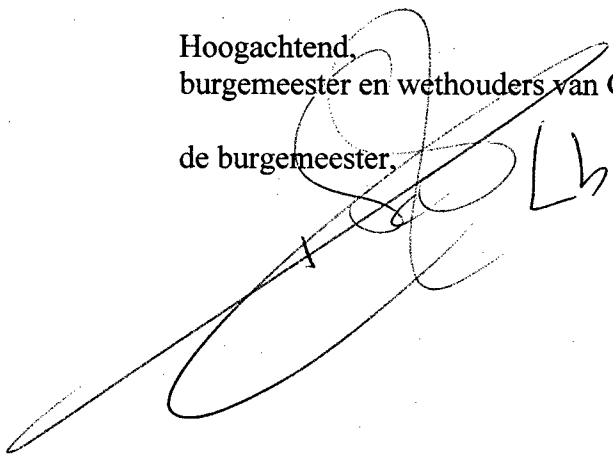
We hebben de afgelopen periode intensief contact gehad met zowel de bewoners als Lefier. Wij stellen het volgende voor:

- handhaven van de stedenbouwkundige randvoorwaarden zoals beschreven in het bestemmingsplan;
- het instellen van een parkeerverbod voor de Kwartsstraat;
- het instellen van één aanspreekpunt voor de bewoners;
- er een aanvaardbare geringe schaduwwerking door het bouwplan is;
- het aanbod van Lefier om, na het onherroepelijk worden van de bouwvergunning, samen met de bewoners te onderzoeken op wijze de privacy van hun woningen gewaarborgd kan blijven;

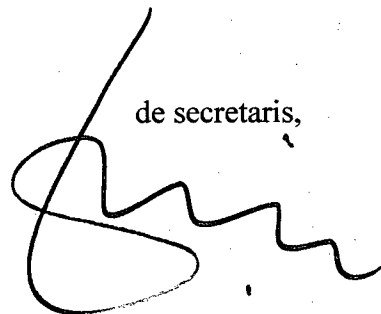
Daarnaast organiseren we, samen met Lefier, op korte termijn van een bewonersavond.

Volgvel 4

Hoogachtend,
burgemeester en wethouders van Groningen,
de burgemeester,

A large, stylized handwritten signature in black ink, written over the text 'de burgemeester,'. The signature consists of several loops and a long horizontal stroke extending to the left.

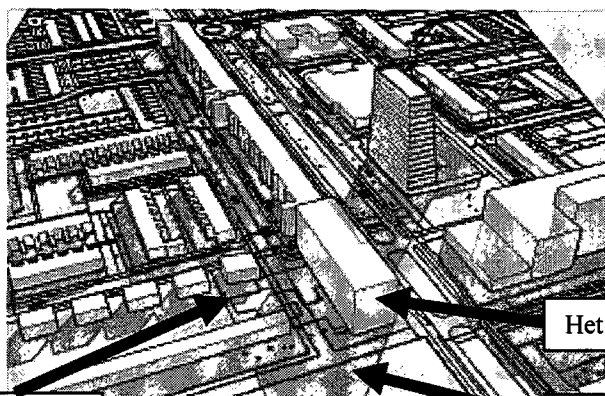
de secretaris,

A handwritten signature in black ink, written over the text 'de secretaris,'. The signature is more compact and features a prominent loop at the beginning.

Bijlage 1. het Zonnediagram

**vinkhuizen
zonstudie
06.01.2010**

7 lagen, 22,7 meter hoog

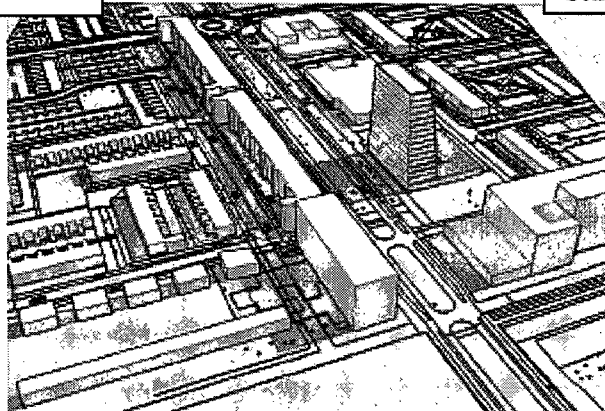


De omwonenden

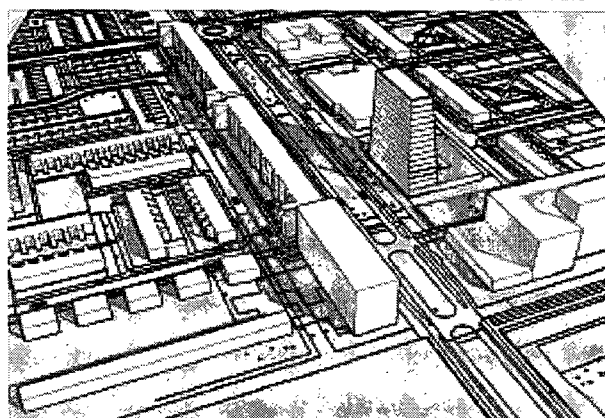
Het bouwplan

Schaduw = donkergrijs

21 maart, 9 uur



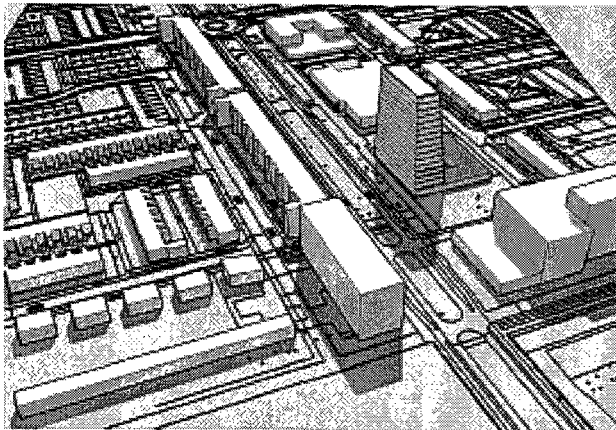
21 maart, 12 uur



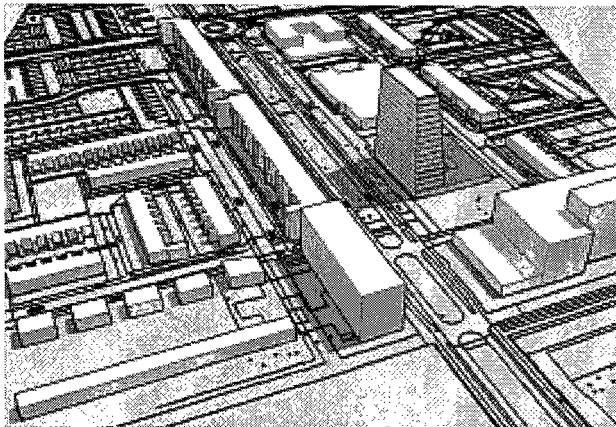
21 maart, 15 uur

**vinkhuizen
zonstudie
06.01.2010**

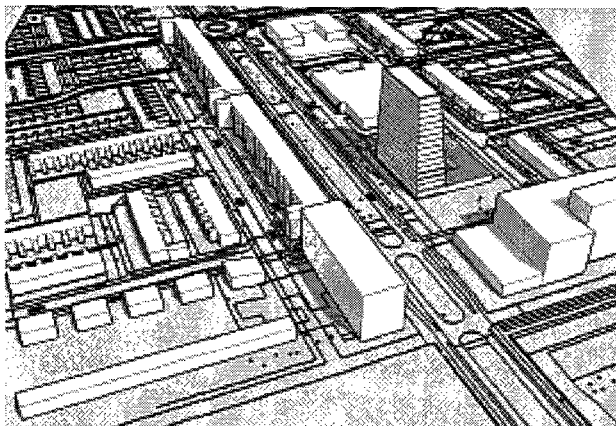
7 lagen, 22,7 meter hoog



21 juni, 9 uur



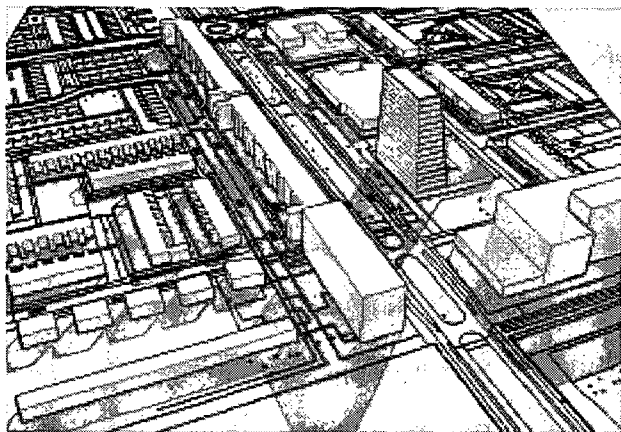
21 juni, 12 uur



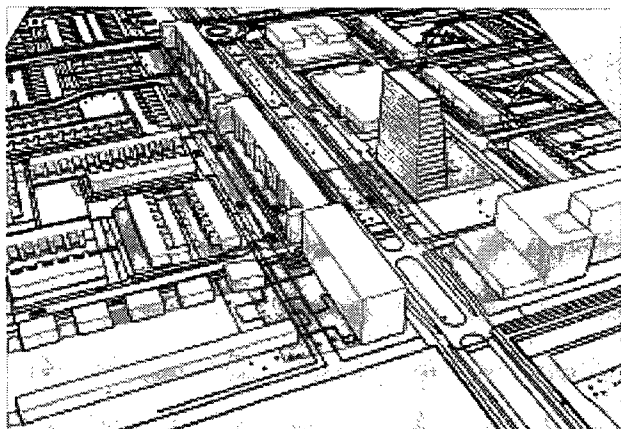
21 juni, 15 uur

**vinkhuizen
zonstudie
06.01.2010**

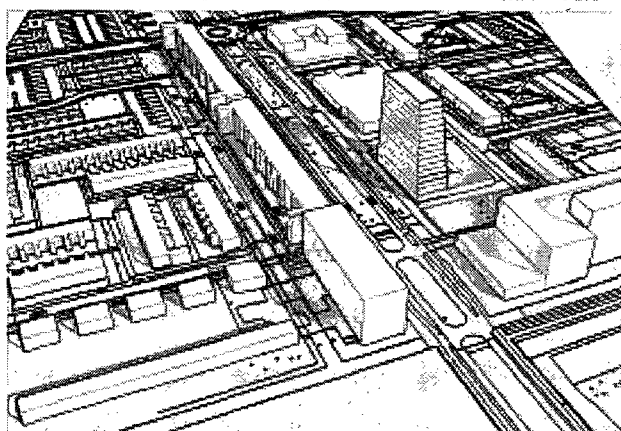
7 lagen, 22,7 meter hoog



21 september, 9 uur



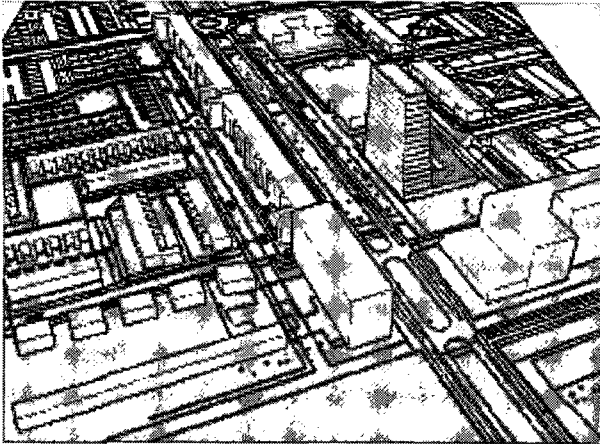
21 september, 12 uur



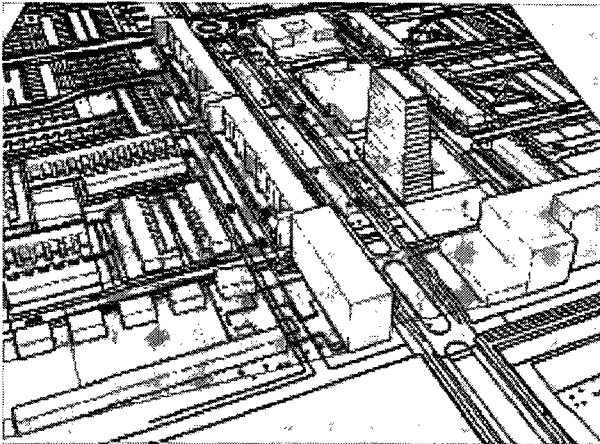
21 september, 15 uur

**vinkhuizen
zonstudie
06.01.2010**

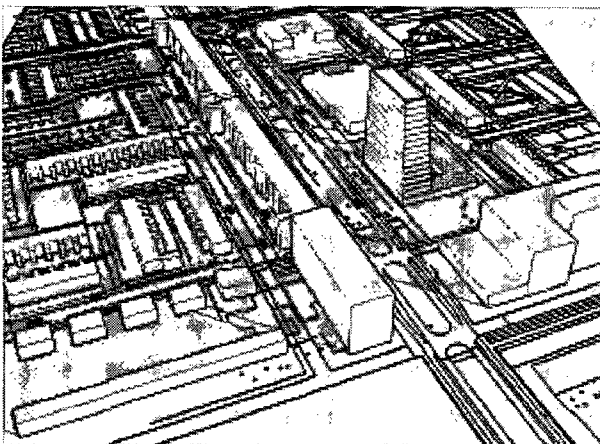
7 lagen, 22,7 meter hoog



21 december, 9 uur



21 december, 12 uur



21 december, 15 uur